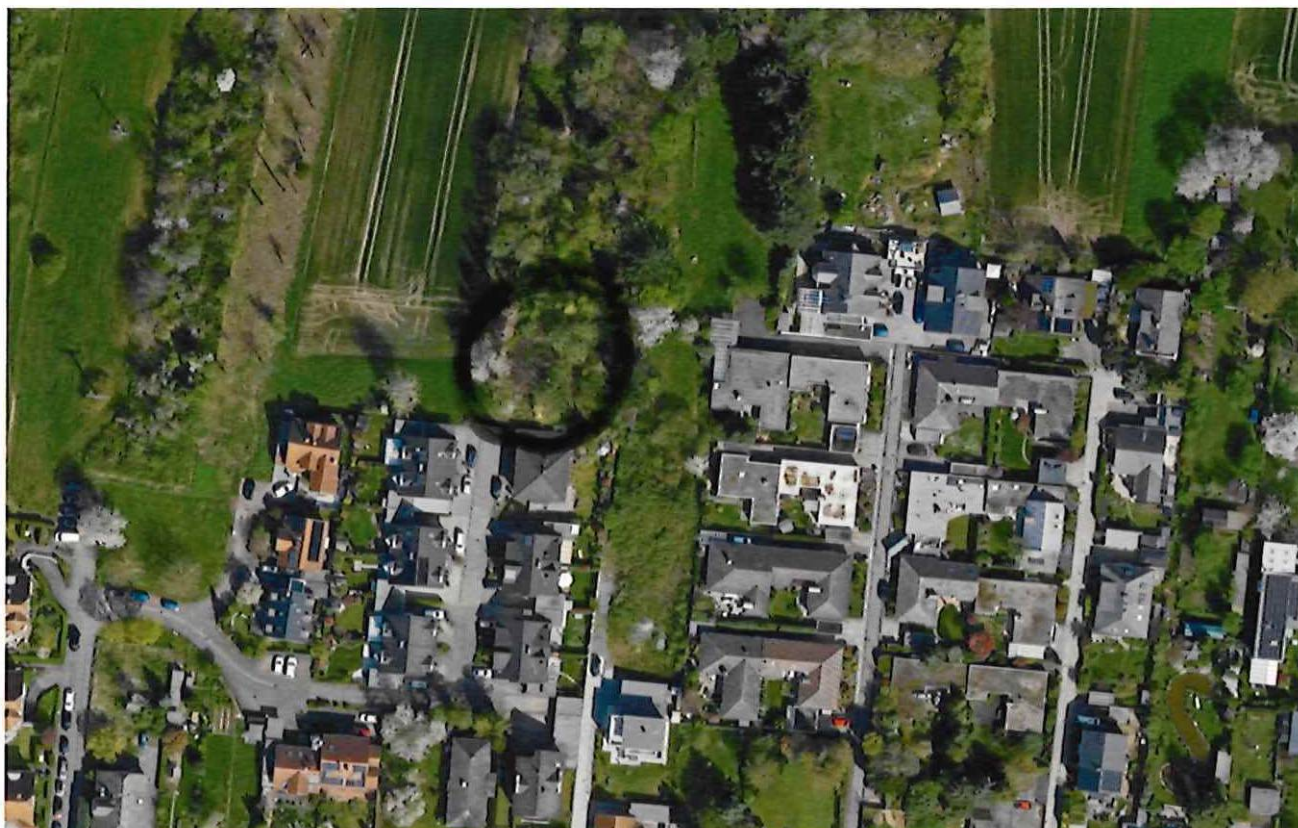
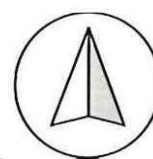


Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,641 °
Geographische Breite: 50,369 °
Ost/Rechtswert: 403322,32
Nord/Hochwert: 5580504,80



Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück: 86/1
Flur: 6
Gemarkung: Niederberg (1413)

Gemeinde:
Landkreis:

61 / Amt für Stadtentwicklung
und Baurecht

Eingang 05.11.2006

Koblénz 1	61.2	61.5	61 S
Stadt Koblenz			



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformation bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

DOB 61.2Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bauordnung

Aktenzeichen	610304 / 26 (ProPlanung)
Antragsteller/in	Firma Christmann Ingenieurbau GmbH, Gördenstraße 22, 56337 Simmern
Vorhaben	Bauplanungsrechtliche Stellungnahme Bauturbo (§§ 31, 34 und 246e) zum Vorgang "Voranfrage bzgl. Neubau eines Doppelhauses" - Az. 2223-26
Grundstück	Koblenz, Niederberg, An den Zehn Nussbäumen
Gemarkung	Niederberg
Flur	6
Flurstück	86/1

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme des Amtes 61.2 B-Plan zu o. g. Bauvorhaben unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

Auf die negative bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom 26.08.2026 wird hingewiesen.

Als **Beurteilungsgrundlage** für eine potentielle Zulässigkeit des dargestellten Vorhabens im **Außenbereich**, ist wie beantragt § 246e BauGB („Bauturbo“) heranzuziehen.

Hiernach kann *„Mit Zustimmung der Gemeinde [...] von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient*

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
 - 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
 - 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*
- (...).“*

Wohnungsbau

Die in Rede stehende Voranfrage bezüglich des Neubaus eines Doppelhauses fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 246e BauGB. Das Vorhaben dient der Errichtung eines Wohngebäudes und damit grundsätzlich einem in § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Zweck.

Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist darüber hinaus § 246e Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Danach ist die Anwendung der Sonderregelung im Außenbereich nur für Vorhaben eröffnet, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, da sich die für das Vorhaben vorgesehene Fläche unmittelbar im Anschluss an die bestehende, nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung befindet.

Öffentliche Belange

Als weitere Tatbestandsvoraussetzung muss das Vorhaben unter Würdigung der Auswirkungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Im Rahmen des § 246e BauGB sind dabei insbesondere die städtebauliche Entwicklung sowie die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. § 246e BauGB verlangt dabei ausdrücklich eine Prüfung der öffentlichen Belange; für Vorhaben im Außenbereich ist zudem zu prüfen, ob nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Die betroffene Fläche stellt sich nach der örtlichen Situation und den vorliegenden Luftbildern als bislang unbebaute Fläche mit vorhandenem Gehölzbestand dar. Sie bildet einen Übergangsbereich zwischen der bestehenden Ortslage und dem angrenzenden Außenbereich. Durch die geplante Bebauung würde die bislang unbebaute Fläche teilweise versiegelt und die bestehende Freiraumstruktur verändert.

Die Fläche wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Koblenz bereits städtebaulich und umweltfachlich untersucht und ist als potenzielle Wohnbaufläche W-AB-02 „Arenberg / Niederberg Arrondierung Nord“ dargestellt (s. *FNP Koblenz – Begründung zur Neuaufstellung*, Fassung für die erneute und zweite Beteiligung, Stand 23.06.2026, S. 82 f.). Betroffen ist vorliegend die westliche Teilfläche der Arrondierungsfläche. Die Darstellung als potenzielle Wohnbaufläche zeigt, dass eine bauliche Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich Gegenstand der städtebaulichen Betrachtung ist. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan führt jedoch nicht unmittelbar zur Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Außenbereich. Vielmehr sind die mit der Darstellung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen und die im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelten Belange bei der Entscheidung über das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen.

Bei der umweltfachlichen Betrachtung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die westliche Arrondierungsfläche ein Konfliktpotenzial festgestellt (Anlage zum Umweltbericht – Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz – Einzelsteckbriefe zu den Neubau- und Entwicklungsflächen, S. 21–23). In der Anlage zum Umweltbericht wird der vorhandene Bestand unter anderem als Feldgehölz (BA1) erfasst. Für eine weitere Konkretisierung der baulichen Entwicklung werden Untersuchungen zur Avifauna einschließlich des Steinkauzes sowie eine Kontrolle der vorhandenen Höhlenbäume gefordert. Darüber hinaus ist im Zuge einer konkreten Planung der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Das Konfliktpotenzial wird ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als hoch und bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen als mittel bewertet.

Die vorliegenden Unterlagen zur Bauvoranfrage setzen sich mit diesen umweltfachlichen Belangen bislang nicht näher auseinander. Insbesondere liegen keine Untersuchungen zu artenschutzrechtlichen Belangen oder zur vorhandenen Avifauna vor. Auch eine konkrete Bewertung des vorhandenen Gehölzbestands und der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht Bestandteil der Antragsunterlagen. Zwar ist davon auszugehen, dass einzelne Konflikte im Rahmen einer weitergehenden Planung durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich bewältigt werden können. Eine belastbare Feststellung der Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den öffentlichen Belangen des Naturschutzes ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen jedoch nicht möglich. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist daher im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auch hinsichtlich der Erschließung besteht weiterer Prüfbedarf. Insbesondere ist zu klären, ob die verkehrliche Erschließung des Vorhabens, so wie in den vorliegenden Antragsunterlagen dargestellt, als gesichert gilt. Eine fachliche Beteiligung des Tiefbauamtes (Amt 66) ist daher im weiteren Verfahren erforderlich.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist grundsätzlich bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung betrachtet worden. Die westliche Arrondierungsfläche ist dort als potenzielle Erweiterungsfläche im Hauptentwässerungsentwurf berücksichtigt; seitens der Stadtentwässerung wurden hierzu keine Bedenken geäußert. Unabhängig davon zeigt die Starkregengefahrenkarte der Stadt Koblenz eine Betroffenheit des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und zusätzlichen Versiegelung auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Starkregenvorsorge sind daher im weiteren Verfahren zu prüfen. Hierzu ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung (EB 85) zu beteiligen.

Die vorhandene Darstellung als potenzielle Wohnbaufläche ist daher nicht als unmittelbare Grundlage für die Zulassung des nunmehr beantragten Einzelvorhabens zu verstehen. Vielmehr wurde die Entwicklung dieser Fläche bereits im Rahmen einer übergeordneten städtebaulichen Betrachtung behandelt. Die mit der Entwicklung verbundenen städtebaulichen, umweltfachlichen und erschließungsbezogenen Belange sprechen dafür, eine bauliche Entwicklung des Bereichs im Rahmen einer Bauleitplanung weiterzuverfolgen. In einem Bebauungsplanverfahren können die erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen getroffen sowie die Umwelt-, Erschließungs- und Ausgleichsbelange umfassend ermittelt und abgewogen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Einzelbebauung nicht als bloße Fortentwicklung der bestehenden Bebauung zu bewerten. Vielmehr würde mit der Zulassung des Doppelhauses eine weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs erfolgen, ohne dass die hierfür erforderliche umfassende städtebauliche und umweltfachliche Betrachtung im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erfolgt ist.

Es ist daher festzustellen, dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht gegeben ist. Die städtebauliche Entwicklung des Bereichs sollte vielmehr im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Würdigung nachbarlicher Interessen

Nach § 246e BauGB ist die Entscheidung ausdrücklich unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zu treffen. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Bebauung bislang an einen offenen Freiraumbereich angrenzt. Durch die geplante zusätzliche Bebauung können Veränderungen hinsichtlich der Gebietsstruktur, zusätzlicher Verkehrsbewegungen sowie der Wahrnehmung des bislang durch den Übergang zum Außenbereich geprägten Ortsrandes eintreten.

Die nachbarlichen Belange und das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme wurden vor diesem Hintergrund geprüft. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung erreichen nach derzeitigem Prüfstand jedoch nicht die Schwelle einer unzumutbaren Beeinträchtigung. Die nachbarlichen Interessen stehen der Anwendung des § 246e BauGB daher nicht entgegen.

Tenor

Es ist festzustellen, dass das beantragte Vorhaben nach den vorliegenden Unterlagen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Mit der geplanten Errichtung des Doppelhauses würde erstmals eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die bestehende Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitert. Die damit verbundene städtebauliche Entwicklung ist im Rahmen einer Einzelentscheidung nach § 246e BauGB nicht hinreichend geordnet.

Die Fläche wurde im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits als potenzielle Wohnbaufläche untersucht und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen bewertet. Die dort vorgenommene Betrachtung zeigt

zugleich, dass für eine konkrete bauliche Entwicklung weitere städtebauliche, umweltfachliche und erschließungsbezogene Belange zu klären sind. Die vorliegenden Unterlagen der Bauvoranfrage ermöglichen eine abschließende Beurteilung dieser Belange nicht.

Vor diesem Hintergrund ist die konkrete bauliche Entwicklung der Fläche im Rahmen einer Bauleitplanung zu betrachten. Hierdurch können die städtebauliche Ordnung des Bereichs sowie die erforderlichen umweltfachlichen und erschließungsbezogenen Belange umfassend ermittelt, bewertet und geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB zu versagen. Eine weitere bauliche Entwicklung der Fläche sollte vielmehr im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geprüft und entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung planerisch konkretisiert werden.

Zusammenfassung:

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB zu versagen:

- städtebauliche Vertretbarkeit: - nicht gegeben
- öffentliche Belange: - berührt (Vereinbarkeit aus vorliegenden Unterlagen nicht gewährleistet)
- nachbarliche Interessen: - berührt
- Auslösewert für den sozialgeförderten Wohnraum (≥ 9 WE): - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage
- Auslösewert für die soziale Infrastruktur (≥ 15 WE): - noch nicht abzusehen, da keine Angabe im Rahmen der Bauvoranfrage

Im Auftrag



Dustin Blankenheim